



PREFEITURA DE  
**Lorena**

# CONCIDADE LORENA

Conselho Municipal de Política de Desenvolvimento Urbano

## 2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano

31 de Maio de 2019  
Mercado Municipal de Lorena

**início 19h00 | término 21h00**



## **(( PAUTA**

- 19h00.** CREDENCIAMENTO DOS PARTICIPANTES
- 19h15.** ABERTURA PELO PRESIDENTE DO CONCIDADE
- 19h25.** APRESENTAÇÃO DO DIAGNÓSTICO TÉCNICO
- 19h55.** INSCRIÇÕES PARA A PALAVRA ABERTA
- 20h00.** PALAVRA ABERTA
- 20h55.** ENCERRAMENTO


# **PROCESSO DE REVISÃO PARTICIPATIVA**

Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano

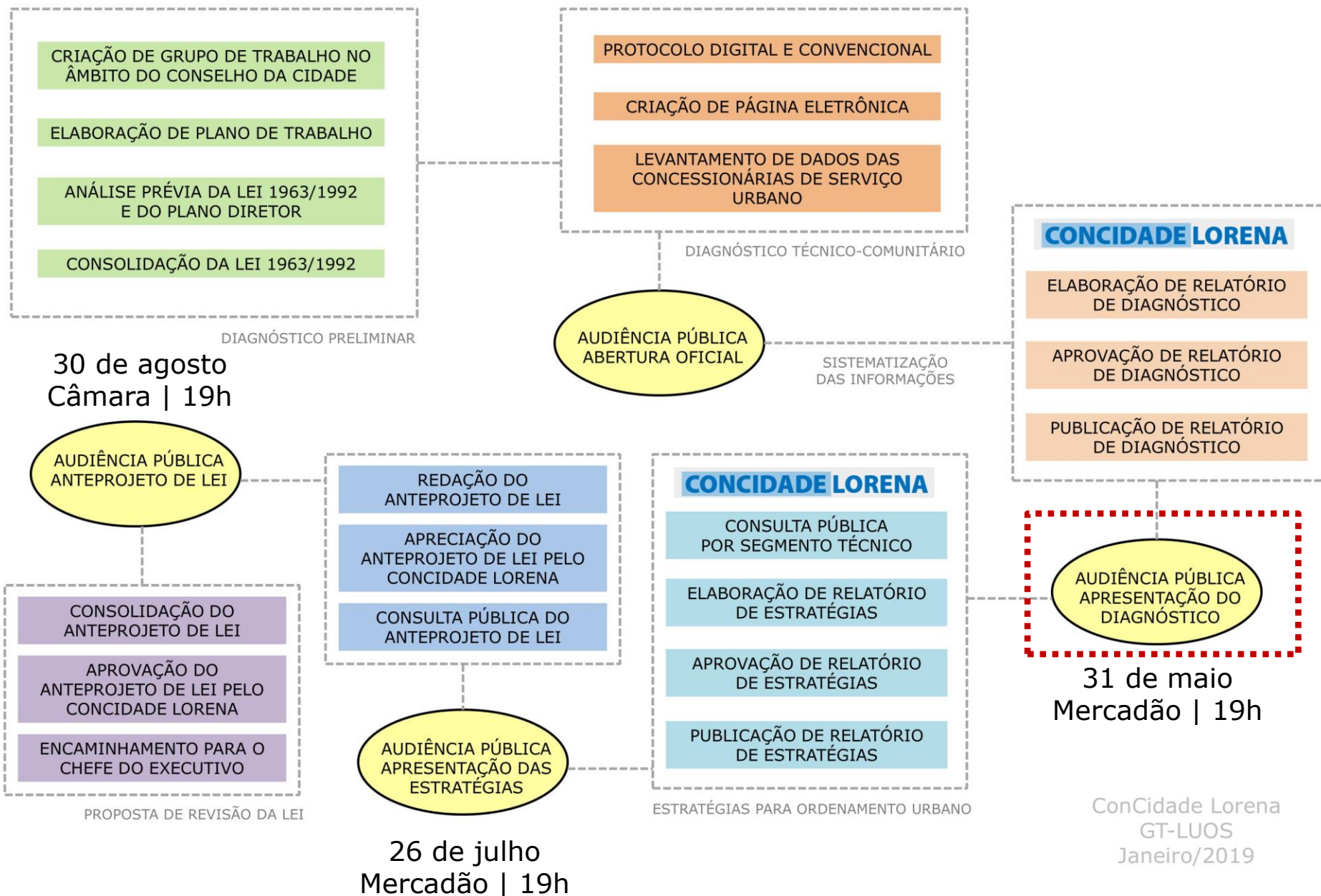
# PROCESSO DE REVISÃO PARTICIPATIVA

## Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano

O Conselho da Cidade de Lorena realizará 4 (quatro) audiências públicas

29 de março de 2019	19 h	Mercado Municipal	Abertura oficial 
31 de maio de 2019	19 h	Mercado Municipal	Apresentação do diagnóstico
26 de julho de 2019	19 h	Mercado Municipal	Apresentação das estratégias
30 de agosto de 2019	19 h	Câmara Municipal	Consulta a minuta do projeto de lei

REVISÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 1.963/1992 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



# CONCIDADE LORENA

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



## REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

A Lei Municipal nº 1.963/1992 (uso e ocupação do solo urbano) está em processo de revisão. Essa revisão é participativa e o Conselho da Cidade de Lorena realizará com o apoio da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano quatro audiências públicas para ouvir e consultar a população. Abaixo, informações sobre data, horário, local e objetivo:

- | 29 de março de 2019 | 19 h | Mercado Municipal | Abertura oficial
- | 31 de maio de 2019 | 19 h | Mercado Municipal | Apresentação do diagnóstico
- | 26 de julho de 2019 | 19 h | Mercado Municipal | Apresentação das estratégias
- | 30 de agosto de 2019 | 19 h | Câmara Municipal | Consulta a minuta do projeto de lei

Sua participação nessas audiências públicas é muito importante, porém, você também pode se manifestar por meio de um formulário digital que estará aberto durante todo o processo de revisão da lei.



[CLIQUE AQUI](#) e participe da gestão democrática da cidade de Lorena.

## FORMULÁRIO DIGITAL

Ficará aberto durante todo o tempo de revisão participativa. Cada cidadão poderá enviar quantos formulários desejar, em qualquer etapa do processo.

# USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI MUNICIPAL Nº 1.963/1992

Nome Completo:

Sua resposta

CPF ou CNPJ:

Sua resposta

E-mail:

Sua resposta

Bairro:

Sua resposta

Selecione o tema:

- Parcelamento do solo urbano (loteamentos e condomínios)
- Ocupação do solo urbano (tamanho e forma da edificação)
- Uso do solo urbano (atividade e função do lote ou edificação)
- Outro: \_\_\_\_\_

Comentário (máximo de 500 palavras):

Sua resposta

ENVIAR

# **FORMULÁRIO DIGITAL**

Até o presente momento foram registradas 7 (sete) intervenções no formulário digital para revisão participativa da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Lorena.



# Conselho Municipal de Política de Desenvolvimento Urbano



CONCIDADE LORENA

## ((( USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

### O QUE É?

Lei nº 1963 de 24 de fevereiro de 1992 disciplina o uso e a ocupação do solo urbano.

Ou seja, as regras que incidem sobre a propriedade urbana no município em prol de um ambiente urbano equilibrado em benefício da coletividade (sociedade).



# Conselho Municipal de Política de Desenvolvimento Urbano



CONCIDADE LORENA

## ((( USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

### **SITUAÇÃO-PROBLEMA:**

A lei foi promulgada em 1992 e desde então sofreu 25 intervenções (supressões, alterações e acréscimos) que a descaracterizaram, demandando, agora, uma readequação para atender a atual realidade urbana de Lorena. Por isso a convocação da sociedade para a revisão

# Conselho Municipal de Política de Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA DE  
**Lorena**

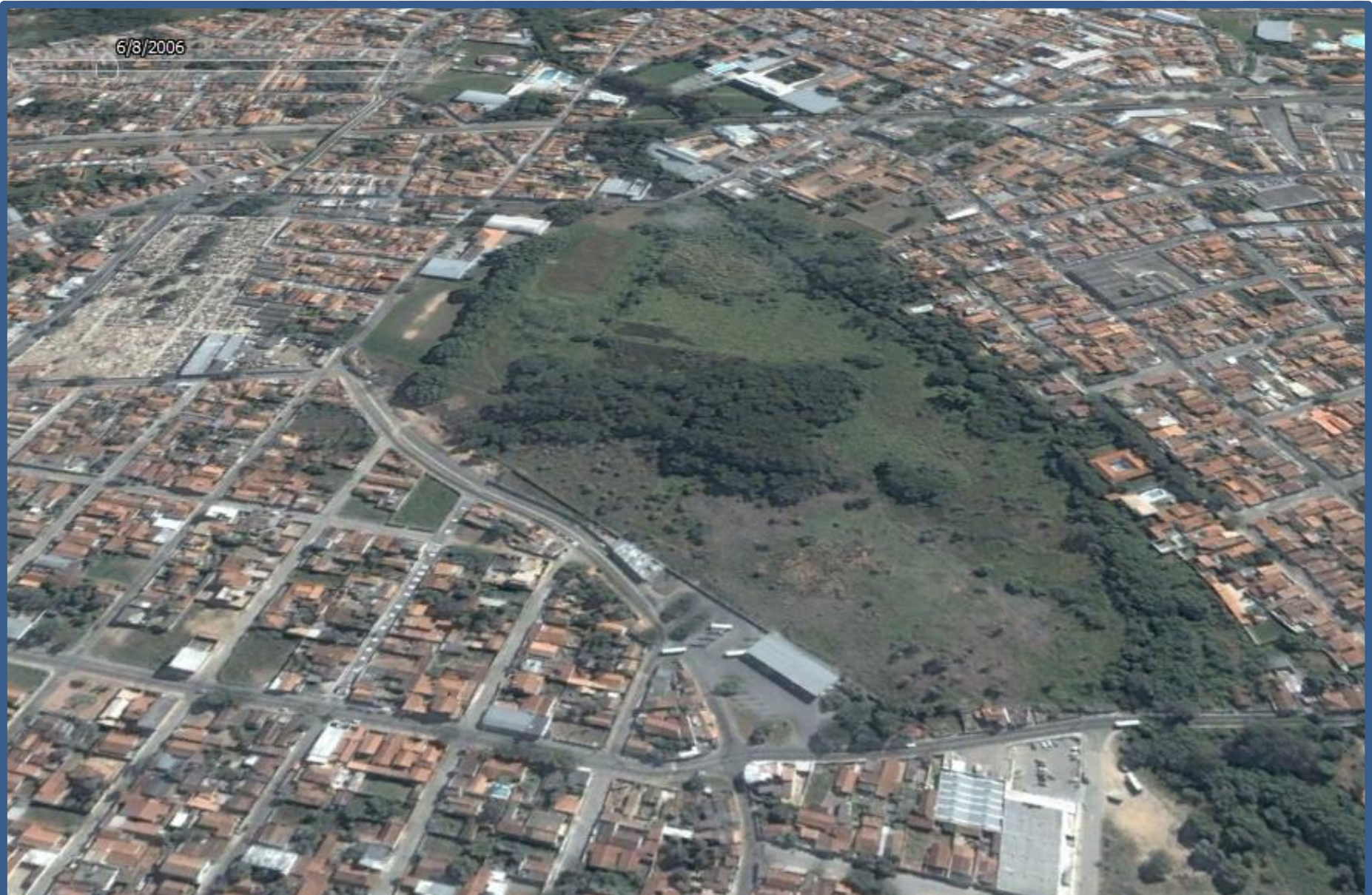
**CONCIDADE LORENA**

## ((( ATOS DE URBANIZAÇÃO

- **PARCELAMENTO DA GLEBA FORMANDO LOTES**
- **OCUPAÇÃO DOS LOTES COM EDIFICAÇÕES**
- **USO DAS EDIFICAÇÕES**



6/8/2006



Audiência pública para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 31 de Maio de 2019



2/20/2011



Audiência pública para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 31 de Maio de 2019



8/14/2011



Audiência pública para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 31 de Maio de 2019





Audiência pública para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 31 de Maio de 2019





Audiência pública para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 31 de Maio de 2019



## **CONSTITUIÇÃO FEDERAL (1988)**

### **Art. 30. Compete aos Municípios**

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

## **LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE LORENA**

### **Art. 5º. Ao Município de Lorena compete:**

**8.** Promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano

**LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)**  
**LEI MUNICIPAL Nº 1964 (CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES)**

Essas duas leis foram promulgadas em 24 de fevereiro de 1992

# **LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)**

24 de fevereiro de 1992

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 6º.** Para fins do disposto nesta Lei, o território do Município de Lorena fica assim dividido

**§ 1º** - A zona urbana fica dividida em 17 (dezesete) Unidades de Vizinhança, contidas em 05 (cinco) setores, sendo:

- a. Setor Norte: U.V.1, U.V.2, U.V.3, U.V.16;
- b. Setor Leste: U.V.6, U.V.7, U.V.9, U.V.10, U.V.11, U.V.13, U.V.14;
- c. Setor Oeste: U.V.4, U.V.5, U.V.8, U.V.12;
- d. Setor Sul: U.V.15
- e. Distrito de Canas: U.V.17



Audiência pública para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 31 de Maio de 2019



Audiência pública para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 31 de Maio de 2019

# **USO DO SOLO URBANO**

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 8º.** O uso e ocupação do solo ficam definidos segundo a classificação das vias e logradouros públicos:

**I) V.A.** – *Vias de Acesso*: uso residencial, residencial em glebas, de comércio e serviços diversificados, comércio geradores de ruídos diurnos e FP1.

**II)V.D.** – *Vias de Distribuição*: uso residencial, residencial em glebas, comércio de serviços diversificados, inclusive GLP, geradores de tráfego intenso, ruído diurno, noturno e industrial classificados como FP1;

**III)V.P.** – *Vias Principais*: vias de uso residencial, residencial em glebas, comércio e serviços perigosos, geradores de ruídos diurno, noturno, de tráfego intenso e pesado e industrial classificado como FP1;



## **LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)**

**Art. 8º.** O uso e ocupação do solo ficam definidos segundo a classificação das vias e logradouros públicos:

**IV) V.V.** – *Vias Vicinais*: uso predominante agropastoril nas quais são permitidos os usos residenciais em glebas, recreativos e turísticos, comércio e serviços diversificados e institucional;

**V) V.I.** – *Vias de Incentivo*: uso residencial e de “implementação” comercial e de serviços diversificados não geradores de ruídos e ou tráfego intenso;

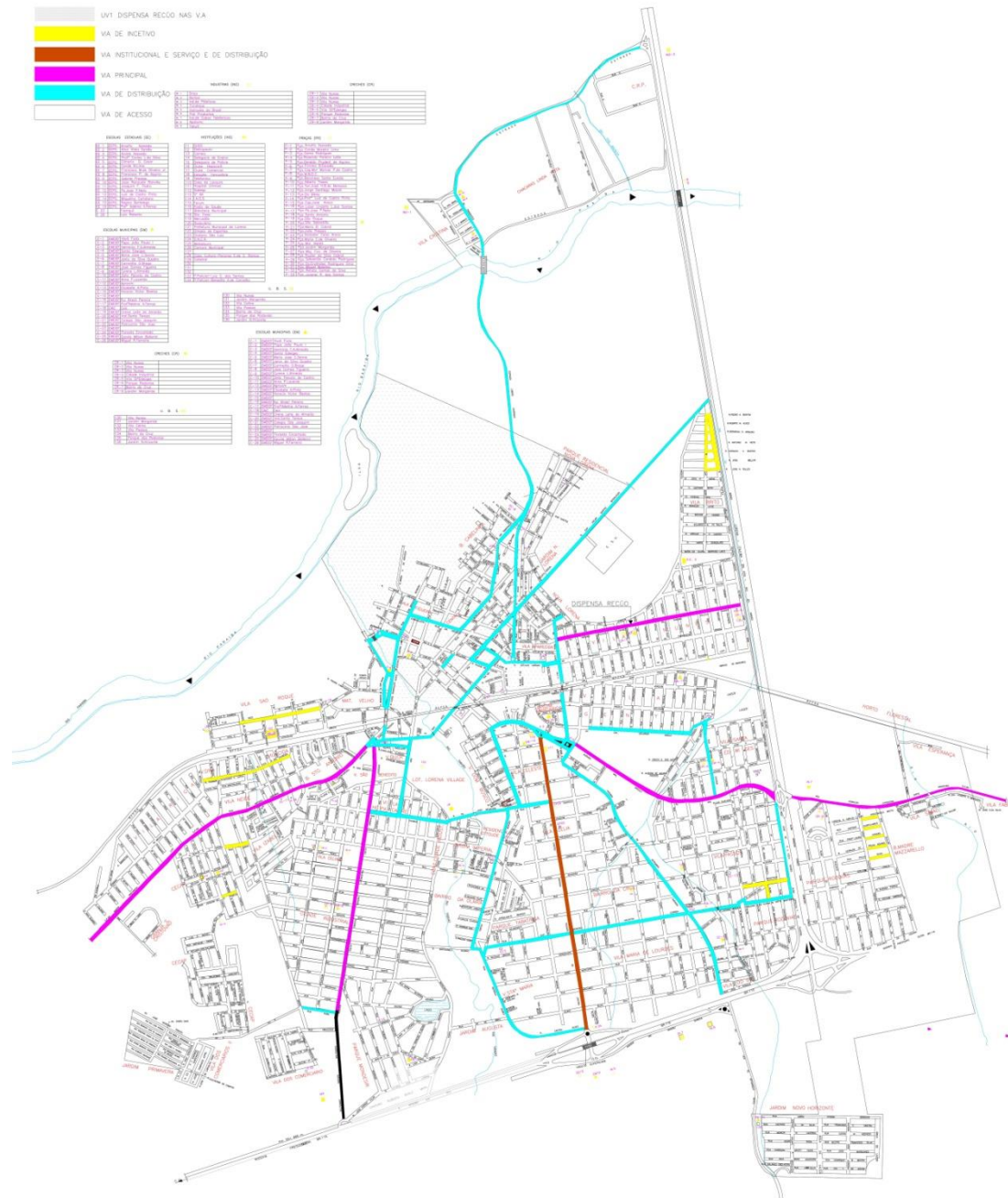
**VI) V.I.S** - *Vias Institucionais, Serviços e Distribuição*: uso residencial, comércio e serviços diversificados, geradores de tráfego intenso, ruído diurno, noturno e residencial classificado como FP1 e institucional.

**VII) V.E.** – *Vias Especiais* – uso residencial, comércio e serviços perigosos, geradores de ruídos diurnos, noturnos, de tráfego intenso e pesado e industrial classificado como FP1, FP2, FP3 e FP4.

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

## Art. 8º.

§ 1º - Fica determinado para uso estritamente residencial as seguintes ruas dos bairros Jardim Nova Lorena, Parque Nova Lorena e Parque Mondesir (incluído em 1993)



Audiência pública para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 31 de Maio de 2019

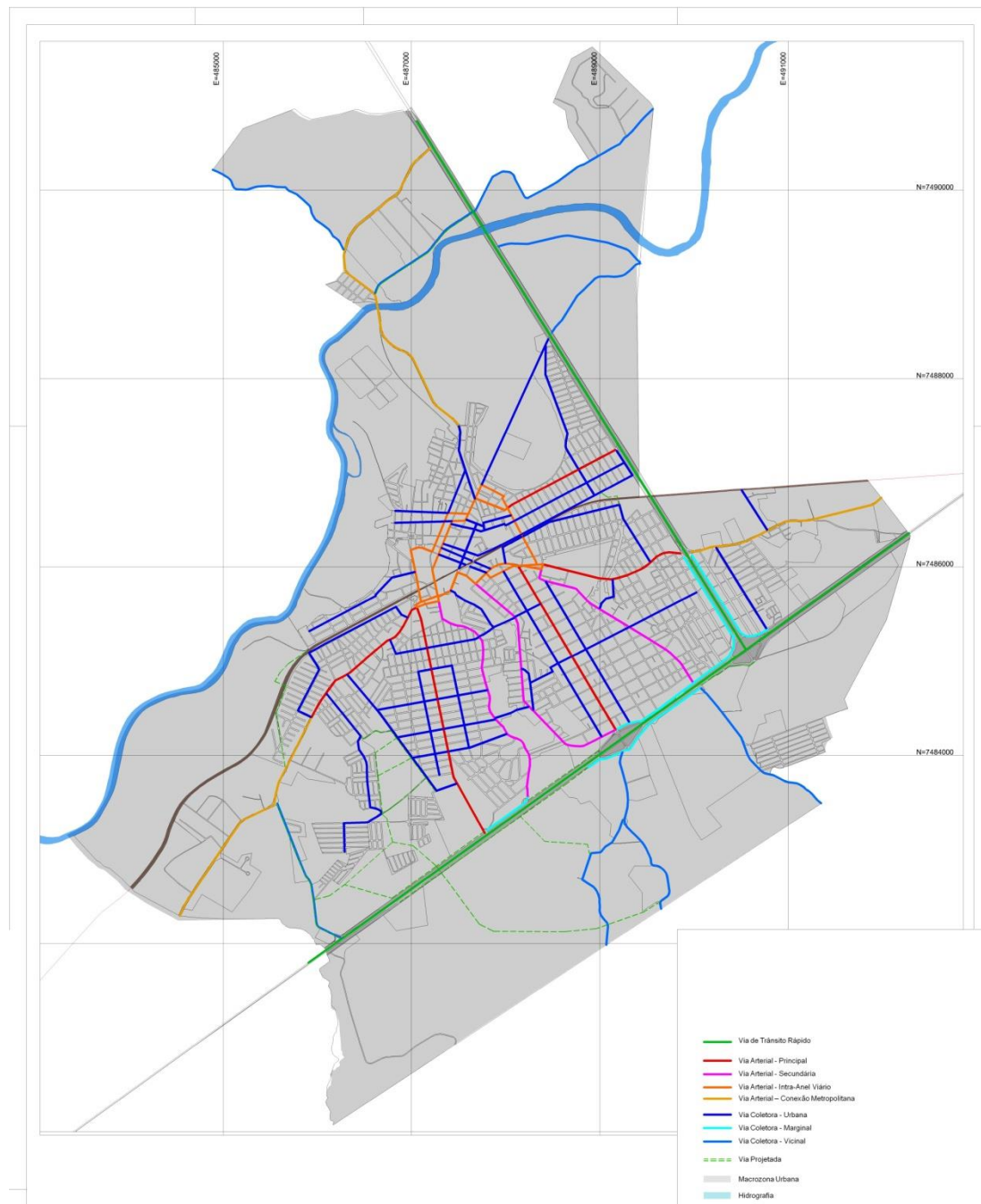
# **LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)**

A lei municipal nº 1963/1992 definiu com essa classificação uma hierarquia viária na cidade de Lorena.

Conceito inovador para zoneamento urbano.

Anterior ao Código de Trânsito Brasileiro (1997) que classificou as vias urbanas em:

- a) via de trânsito rápido;
- b) via arterial;
- c) via coletora;
- d) via local;



Audiência pública para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 31 de Maio de 2019

## **LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)**

Ao longo dos anos, o conceito de hierarquia viária estabelecido na Lei Municipal 1963/1992 sofreu importantes distorções:

EXEMPLO:

### **Via de Distribuição:**

Rua da Usina (trecho compreendido entre a Av. Dr. Pedro Vicente de Azevedo e Cooperativa de Laticínio de Lorena/Piquete) [\(Incluído pela lei complementar nº 34, de 2006\)](#).

# **PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 19.** A área mínima de um lote residencial, deverá comportar a inscrição de um quadrilátero regular, com área não inferior a 288,00 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 12,00 m.

*(apenas para novos loteamentos)*

*No Código de Obras e Edificações (Lei nº 1964/1992) há um capítulo específico que trata do parcelamento do solo urbano no município de Lorena*



# Conselho Municipal de Política de Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA DE  
**Lorena**

**CONCIDADE LORENA**

## **((( ATOS DE URBANIZAÇÃO**

- **PARCELAMENTO DA GLEBA FORMANDO LOTES**
- **OCUPAÇÃO DOS LOTES COM EDIFICAÇÕES**      **CÓDIGO DE OBRAS**
- **USO DAS EDIFICAÇÕES**

# OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

## *ÍNDICES URBANÍSTICOS*

RECUO FRONTAL

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO SOLO

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

# OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

## *ÍNDICES URBANÍSTICOS*

### RECUO FRONTAL

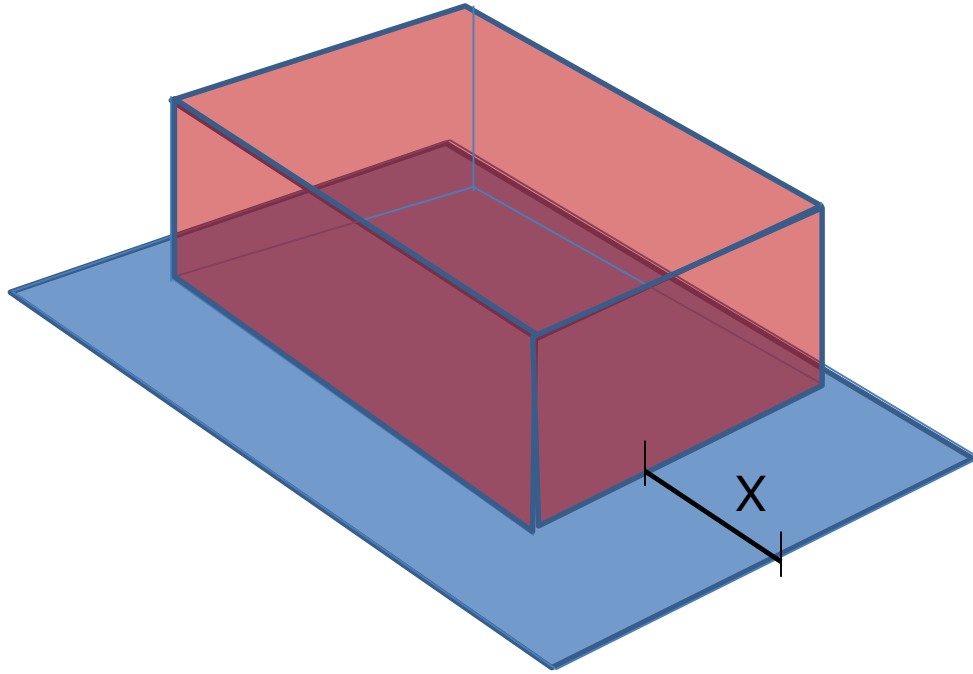
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO SOLO

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

# RECUO FRONTAL



A lei municipal irá determinar o recuo mínimo para cada lote existente na cidade

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 20.** Fica estipulado recuo mínimo e obrigatório, de acordo com a classificação das vias, a partir do alinhamento do terreno, para ambos os lados, onde:

**V.P. = 4,00m**

(residenciais, comerciais, institucionais, serviços e industriais)

**V.D. = 4,00m**

(residenciais, comerciais, institucionais, serviços e industriais)

**V.I.S. = 6,00m**

(residenciais, comerciais, institucionais, serviços e industriais)

**V.A. e V.I. = 4,00m**

(usos residenciais)

*Nas V.A. da U.V.1 e na Avenida Targino Villela Nunes – Bairro Vila Nunes, fica dispensado o recuo para usos residenciais, comerciais, institucionais, serviços e industriais.*

## **LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)**

O RECUO FRONTAL É UM ÍNDICE URBANÍSTICO COMUMENTE TRANSGREDIDO PELOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES, MUITO EM FUNÇÃO DA COBERTURA DA GARAGEM

QUESTÃO DOS LOTES DE 125 m<sup>2</sup> (MEIO-LOTE)

# OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

## *ÍNDICES URBANÍSTICOS*

RECUO FRONTAL

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO SOLO

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

# COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO SOLO (C.A.)

**Quanto eu posso edificar  
sobre o lote urbano?**

OU

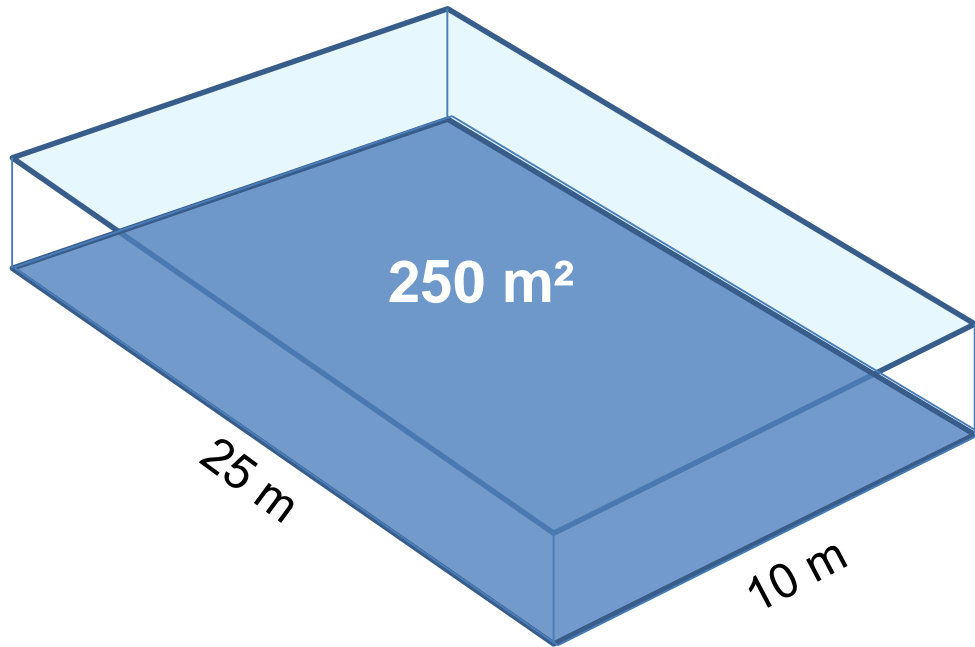
**Qual o limite imposto pela  
lei para o aproveitamento  
da propriedade urbana ?**

A lei municipal irá determinar um coeficiente para cada lote existente na cidade:

**POTENCIAL CONSTRUTIVO = ÁREA DO LOTE X COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**



# COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO SOLO (C.A.)



**Quanto eu posso edificar  
sobre o lote urbano?**

ou

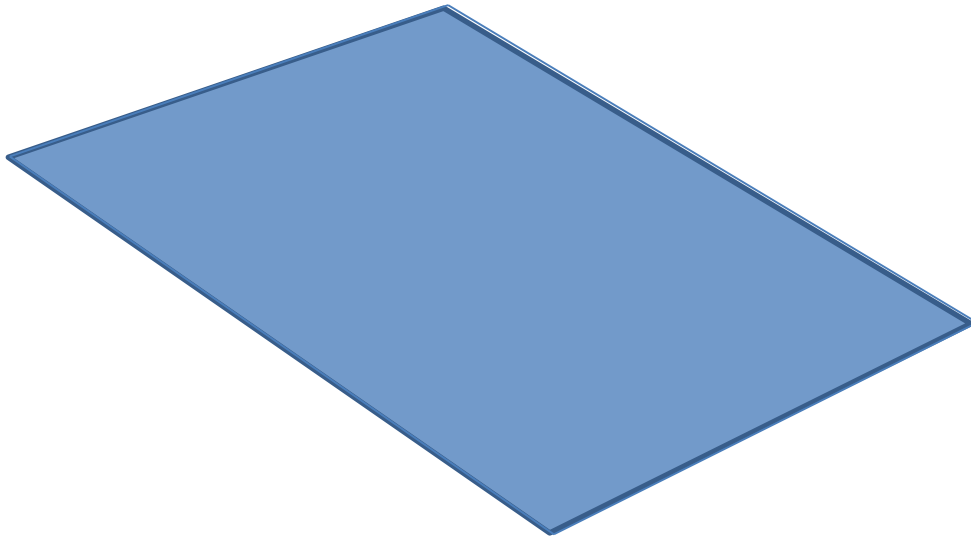
**Qual o limite imposto pela  
lei para o aproveitamento  
da propriedade urbana ?**

A lei municipal irá determinar um coeficiente para cada lote existente na cidade:

**POTENCIAL CONSTRUTIVO = ÁREA DO LOTE X COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

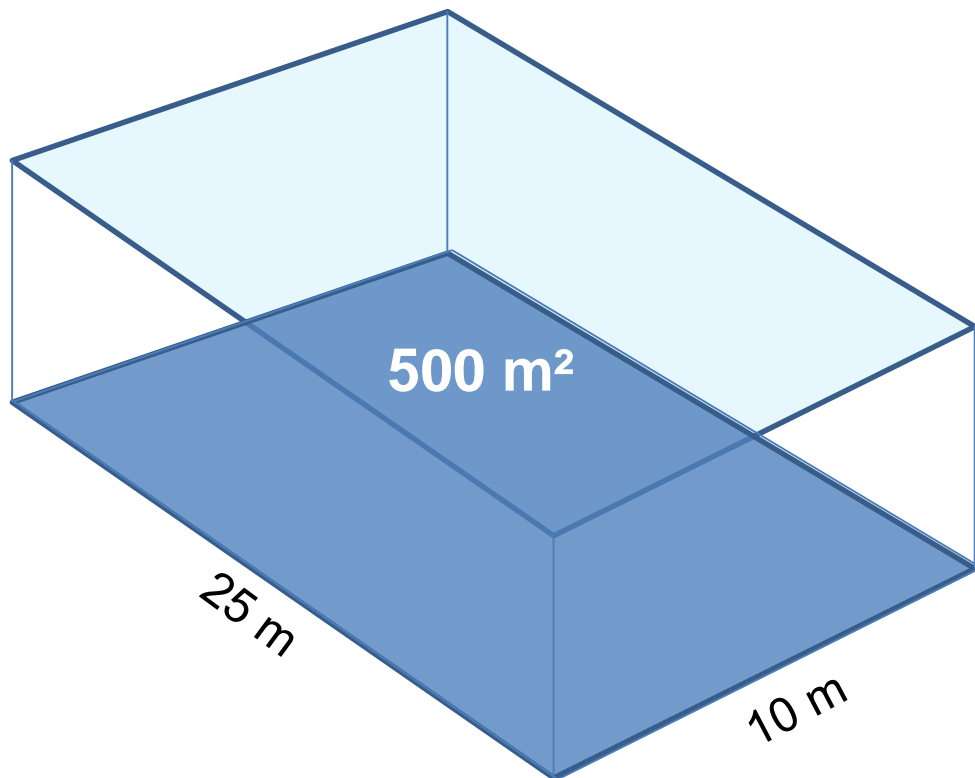
$$\text{PC} = 250 \text{ M}^2 \times 1 = 250 \text{ M}^2$$

**E se o C.A. for 2?**



A lei municipal irá determinar um coeficiente para cada lote existente na cidade:  
**POTENCIAL CONSTRUTIVO = ÁREA DO LOTE X COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

# COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO SOLO (C.A.)



**E se o C.A. for 2?**

A lei municipal irá determinar um coeficiente para cada lote existente na cidade:  
**POTENCIAL CONSTRUTIVO = ÁREA DO LOTE X COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

$$\text{PC} = 250 \text{ M}^2 \times 2 = 500 \text{ M}^2$$

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 27.** O coeficiente máximo de aproveitamento do terreno edificável será de:

C.A. = 2,0

(Texto original 1992)

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 27.** O coeficiente máximo de aproveitamento do terreno edificável será de:

~~C.A. = 2,0~~

~~(Texto original 1992)~~

C.A. = 3,5

(alteração 1993)

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 27.** O coeficiente máximo de aproveitamento do terreno edificável será de:

~~C.A. = 2,0~~

~~(Texto original 1992)~~

~~C.A. = 3,5~~

~~(alteração 1993)~~

C.A. = 4,0

(alteração 2000)

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 27.** O coeficiente máximo de aproveitamento do terreno edificável será de:

~~C.A. = 2,0~~

~~(Texto original 1992)~~

~~C.A. = 3,5~~

~~(alteração 1993)~~

~~C.A. = 4,0~~

~~(alteração 2000)~~

C.A. = 4,5

(alteração 2012)

*A área do pavimento utilizado para garagem, total ou parcialmente, fica dispensada o cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno.*

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 27.** O coeficiente máximo de aproveitamento do terreno edificável será de:

~~C.A. = 2,0~~

~~(Texto original 1992)~~

~~C.A. = 3,5~~

~~(alteração 1993)~~

~~C.A. = 4,0~~

~~(alteração 2000)~~

~~C.A. = 4,5~~

~~(alteração 2012)~~

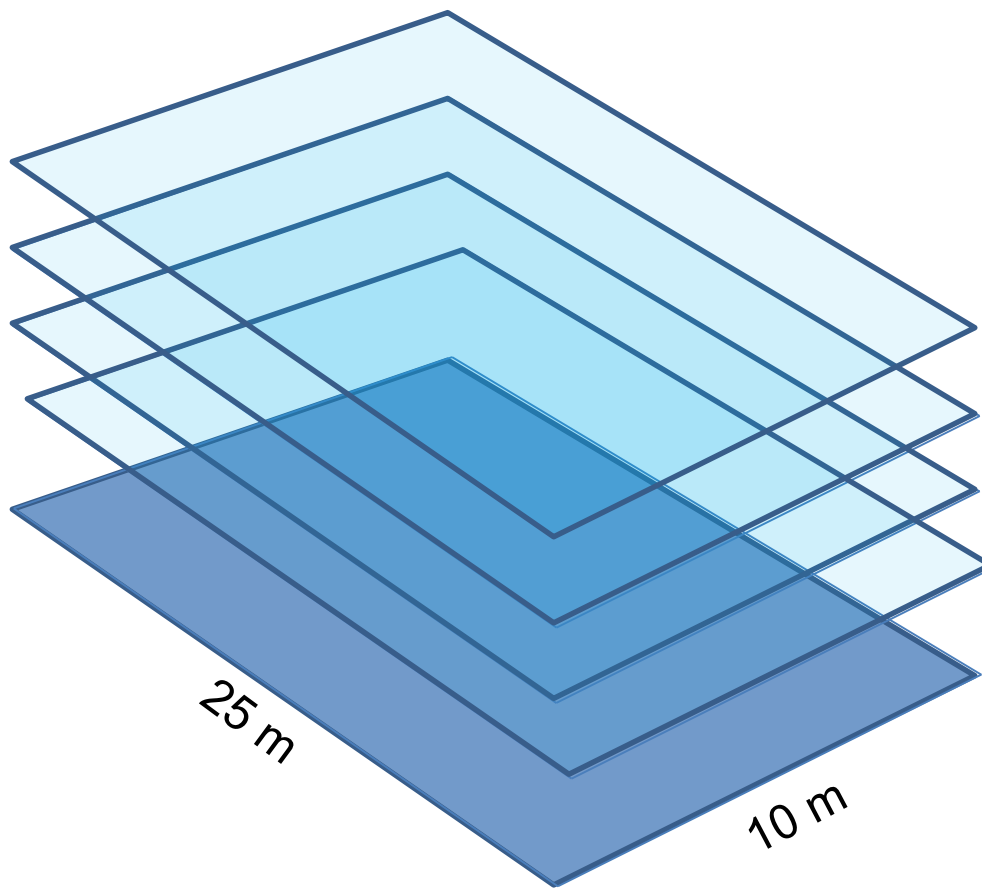
~~A área do pavimento utilizado para garagem, total ou parcialmente, fica dispensada o cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno.~~

**C.A. = 4,5**

(segunda alteração 2012):

*A área dos pavimentos utilizados para garagem e zeladoria (vestiários de funcionários, refeitório, depósito de material de limpeza e lavanderia), total ou parcialmente, fica dispensada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno.*





A lei municipal 1963 estabelece o C.A. de 4,5 para todos os lotes da cidade  
**POTENCIAL CONSTRUTIVO = ÁREA DO LOTE X COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

$$\mathbf{PC = 250 \text{ M}^2 \times 4,5 = 1.125 \text{ M}^2}$$

# OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

## *ÍNDICES URBANÍSTICOS*

RECUO FRONTAL

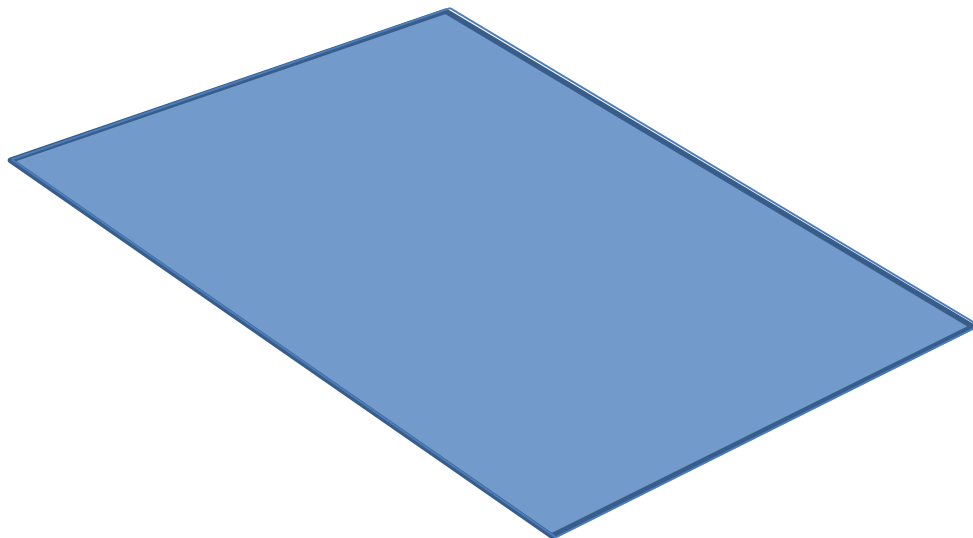
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO SOLO

**TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

# TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO (T.O.)



**Quanto eu posso ocupar do  
chão do lote urbano?**

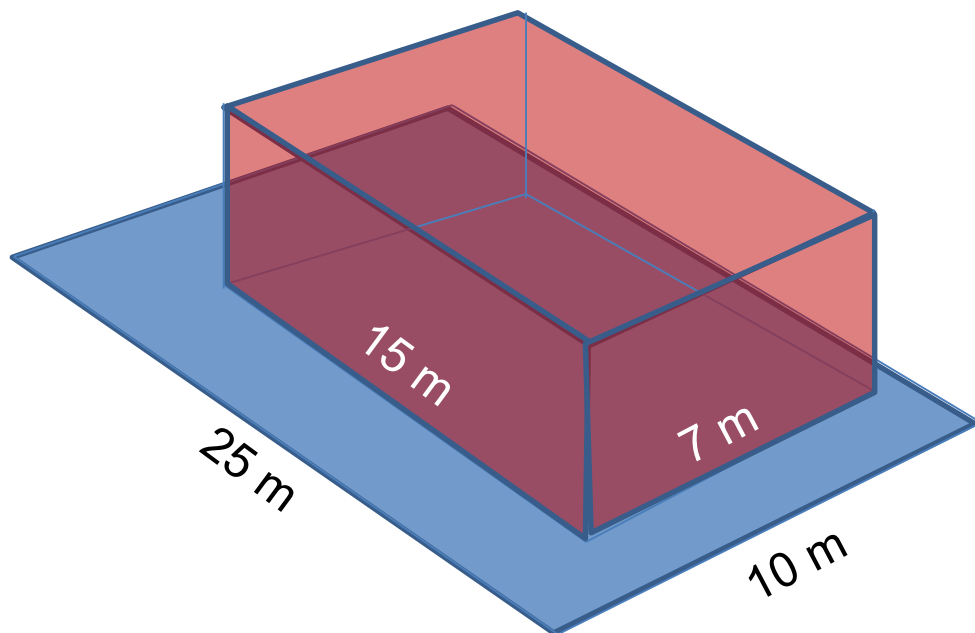
ou

**Qual o limite imposto pela  
lei para a ocupação da  
superfície da propriedade  
urbana?**

A lei municipal irá determinar uma taxa para cada lote existente na cidade:

$$\text{TAXA DE OCUPAÇÃO} = \frac{\text{ÁREA DA PROJEÇÃO HORIZONTAL DA EDIFICAÇÃO}}{\text{ÁREA DO LOTE}}$$

## TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO (T.O.)



**Quanto eu posso ocupar do  
chão do lote urbano?**

ou

**Qual o limite imposto pela  
lei para a ocupação da  
superfície da propriedade  
urbana?**

A lei municipal irá determinar uma taxa para cada lote existente na cidade:

**T.O. = ÁREA DA PROJEÇÃO HORIZONTAL DA EDIFICAÇÃO / ÁREA DO LOTE**

$$\text{T.O.} = (15 \times 7) \text{ M}^2 / (25 \times 10) = 0,42 \text{ ou } 42\%$$

# LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 28.** As taxas de ocupação dos terrenos edificáveis, independentemente de sua localização serão:

I – Uso Residencial:

50% da área do terreno;

II – Uso Comercial, Industrial e Institucional:

80% da área do terreno.

# **LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)**

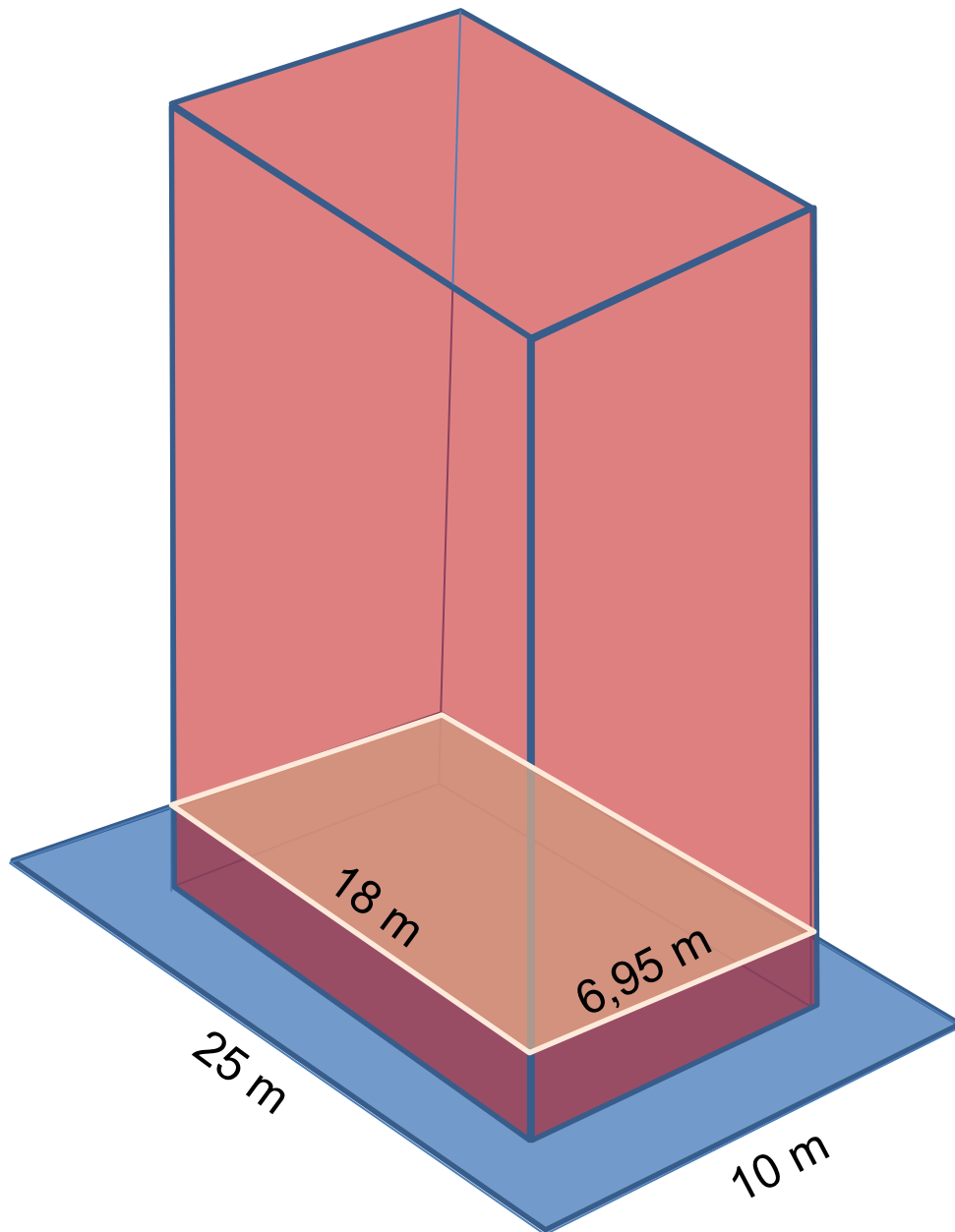
A TAXA DE OCUPAÇÃO É UM ÍNDICE URBANÍSTICO  
COMUMENTE TRANSGREDIDO PELOS PROPRIETÁRIOS DE  
LOTES.

**T.O. 50% X MEIO-LOTE (125 M<sup>2</sup>)**

# **RELAÇÃO ENTRE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

A aplicação dos índices urbanísticos sempre se dá em conjunto

A relação entre o C.A. e a T.O. irá moldar a altura da edificação



## Lei Municipal 1963/1992

$$\text{C.A.} = 4,50$$

$$\text{P.C.} = 4,50 \times 250 \text{ m}^2$$

$$\text{P.C.} = \mathbf{1.125 \text{ m}^2}$$

$$\text{T.O.} = 50 \%$$

$$\text{T.O. } 250 \text{ m}^2 = 50 \%$$

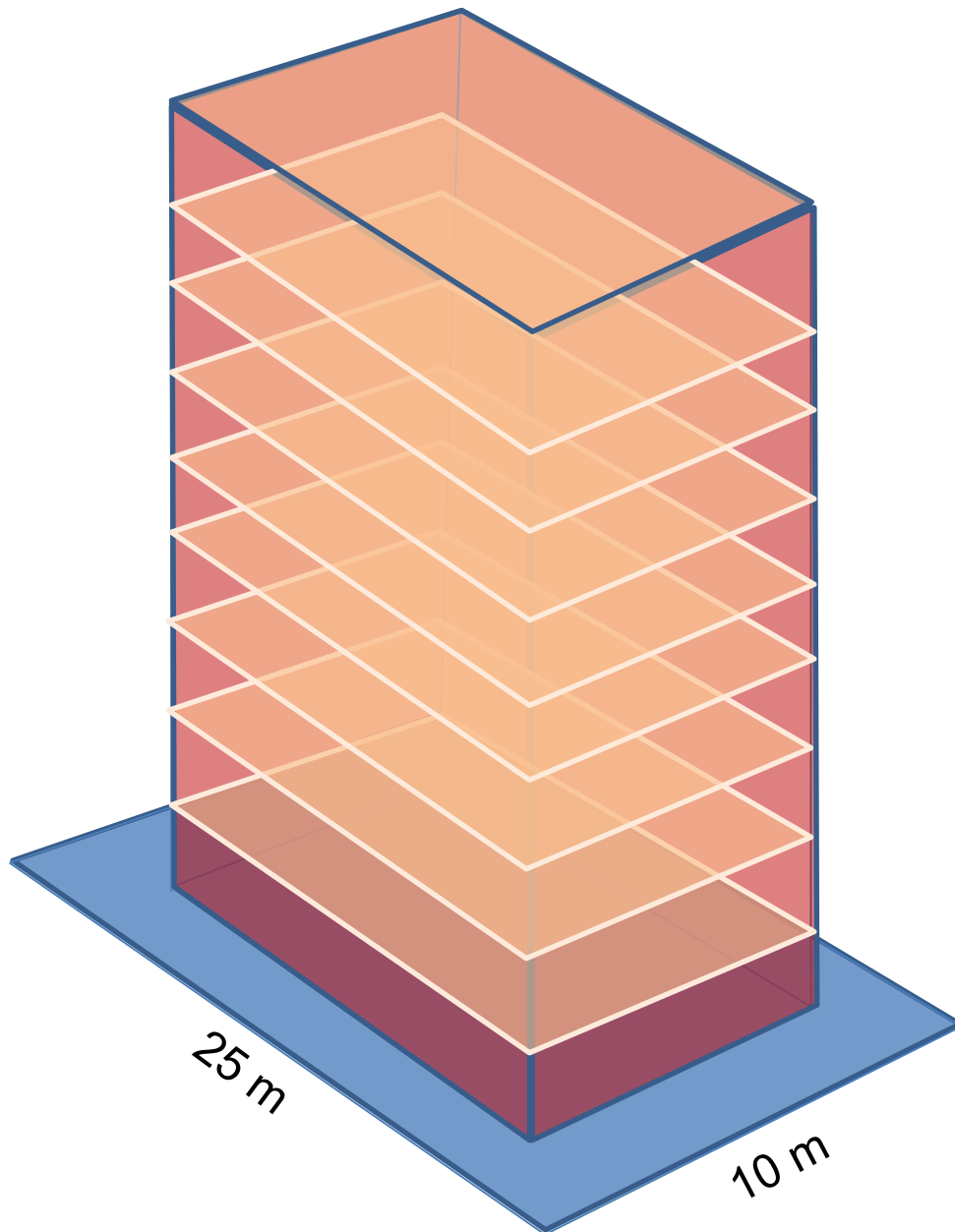
$$\text{T.O.} = \mathbf{125 \text{ m}^2}$$

**QUANTO ME RESTA DE  
POTENCIAL CONSTRUTIVO?**

$$= \mathbf{1.125 \text{ m}^2 - 125 \text{ m}^2}$$

$$= \mathbf{1000 \text{ m}^2}$$





## Lei Municipal 1963/1992

$$\text{C.A.} = 4,50$$

$$\text{P.C.} = 4,50 \times 250 \text{ m}^2$$

$$\text{P.C.} = \mathbf{1.125 \text{ m}^2}$$

$$\text{T.O.} = 50 \%$$

$$\text{T.O. } 250 \text{ m}^2 = 50 \%$$

$$\text{T.O.} = \mathbf{125 \text{ m}^2}$$

$$\text{ALTURA} = \frac{\text{Pot. Construtivo}}{\text{Aproj. Edificação}}$$

$$\text{ALTURA} = \frac{1.125 \text{ m}^2}{125 \text{ m}^2}$$

$$\text{ALTURA} = 9 \text{ pavimentos}$$

O C.A. DE 4,50 INCIDE SOBRE TODOS OS LOTES DE LORENA,  
INDEPENDENTE DA VIA EM QUE SITUE

SE TODOS OS LOTES FOSSEM PLENAMENTE APROVEITADOS,  
TERIAMOS UM EDIFÍCIO DE 9 PAVIMENTOS EM CADA LOTE  
EXISTENTE.

A MÉDIA DE APROVEITAMENTO DO SOLO URBANO EM LORENA É DE  
0,50 A 1,00, OU SEJA, A LEI FORNECE UM POTENCIAL CONSTRUTIVO  
QUE NUNCA SERÁ ACESSADO PELO PROPRIETÁRIO-MÉDIO, NO  
ENTANTO, POSSIBILITA GRANDES EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS EM QUALQUER BAIRRO DA CIDADE.

ESSE É UM EQUÍVOCO CONCEITUAL, POIS PRESSUPÕE QUE TODOS OS BAIRROS DA CIDADE SÃO IGUAIS NO TOCANTE A INFRAESTRUTURA URBANA E, ASSIM, TODOS SUPORTARÃO UMA DENSA OCUPAÇÃO.

É NECESSÁRIO EQUILIBRAR A DENSIDADE CONSTRUTIVA COM A CAPACIDADE URBANA DE CADA BAIRRO, PARA QUE A INFRAESTRUTURA NÃO COLAPSE, SOBRETUDO O SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E DE DRENAGEM PÚBLICA

# OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

## *ÍNDICES URBANÍSTICOS*

RECUO FRONTAL

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO SOLO

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

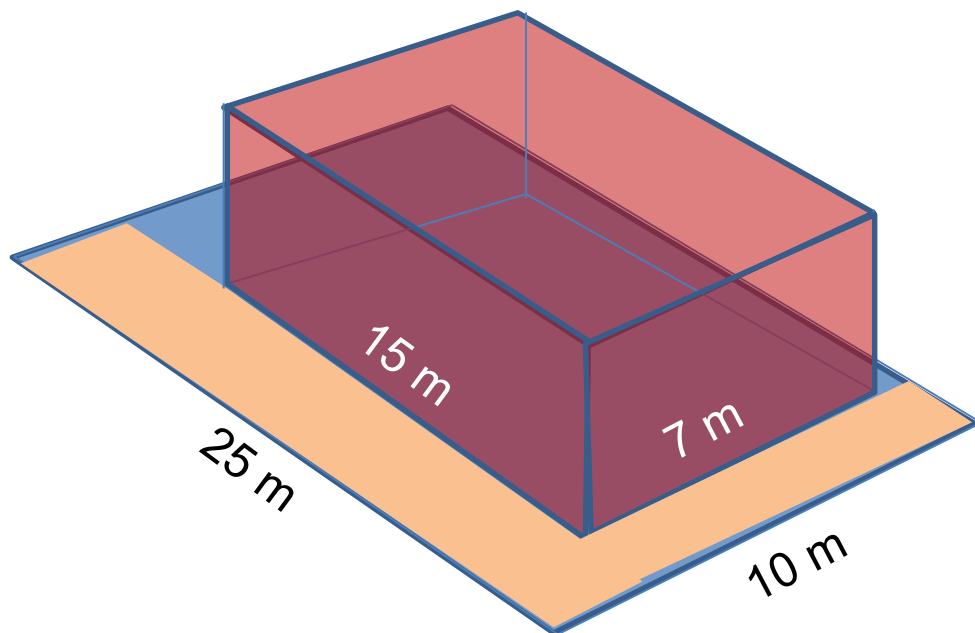
**TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO**

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

# TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

É a relação entre a área ocupada da superfície do lote e a área do lote

## TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO (T.O.)



Área da Superfície  
do lote ocupada:

$$\begin{aligned} 15 \times 7 &= 105 \text{ m}^2 + \\ 2 \times 25 &= 50 \text{ m}^2 + \\ 2 \times 8 &= 16 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Área do lote:

$$25 \times 10 = 250 \text{ m}^2$$

A lei municipal irá determinar uma taxa para cada lote existente na cidade:

$$\text{T.I.} = \text{ÁREA DA SUPERFÍCIE DO LOTE OCUPADA} / \text{ÁREA DO LOTE}$$

$$\text{T.O.} = (105 + 50 + 16) \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = 0,68 \text{ ou } 68 \%$$

## LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 33.** A impermeabilização do solo no Município fica assim definido:

- a. uso residencial unifamiliar: 70% da área do terreno;
- b. uso residencial multifamiliar: 50% do espaço livre aberto;
- c. uso comercial e de serviços: 50% do espaço livre aberto;
- d. uso institucional: 80% da área do terreno;
- e. uso industrial: 80% da área do terreno;
- f. para os usos das Vias Vicinais: 25% da área do terreno.

# OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

## *ÍNDICES URBANÍSTICOS*

RECUO FRONTAL

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO SOLO

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

**VAGAS DE ESTACIONAMENTO**



## LEI MUNICIPAL Nº 1963 (USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

**Art. 34.** A licença para a instalação e funcionamento das atividades de indústria, comércio e serviços fica condicionada à instalação de área destinada a estacionamento de veículos, proporcional ao número mínimo de vagas:

V.A. = 1 vaga / 50 m<sup>2</sup> edificado → 1 vaga / 100 m<sup>2</sup> (alteração em 1994)

V.D. = 1 vaga / 40 m<sup>2</sup> edificado → 1 vaga / 50 m<sup>2</sup> (alteração em 1994)

V.P. = 1 vaga / 20 m<sup>2</sup> edificado → 1 vaga / 50 m<sup>2</sup> (alteração em 1994)

V.V. = 1 vaga / 80 m<sup>2</sup> edificado

V.I. = 1 vaga / 80 m<sup>2</sup> edificado

# **PALAVRA ABERTA AOS CIDADÃOS**

**INSCRIÇÕES**

# **PALAVRA ABERTA AOS CIDADÃOS**

*Antônio Claudio G. Lellis Vieira  
Carlos Zeraick / Hélio Bassanelli  
Regina Paula da Rocha Faria  
Elza Maria Teixeira Lopes*



PREFEITURA DE  
**Lorena**

**CONCIDADE LORENA**

MUITO OBRIGADO !

[www.lorena.sp.gov.br](http://www.lorena.sp.gov.br)

→ CONSELHO DA CIDADE



# **ANEXOS**

Documentos de apresentação utilizado na explanação de munícipes inscritos na palavra aberta

# AUDIÊNCIA PÚBLICA

## 31/05/2019

### Lorena, SP

**Antônio Claudio G. Lellis Vieira**

Produtor Rural em Lorena desde 2002

Administrador de Empresas – FGV

Pós-graduado em Produção de Ruminantes – ESALQ-USP

Mestre em Agricultura e Desenvolvimento Rural – Cornell University

# LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

- ✓ Principais **atividades econômicas** em Lorena
- ✓ **Economia Rural** de Lorena
- ✓ **Relevância de Serviços** na economia municipal
- ✓ **Oportunidades** de desenvolvimento de Serviços
- ✓ **Obstáculos** ao Desenvolvimento Rural
- ✓ Entre o Rural e o Urbano – **Serviços Rurais**
  - Serviços como instrumento de desenvolvimento rural **da economia agropecuária para a economia rural**.
  - **Desenvolvimento** rural com **preservação do ambiente**.
  - **Efeitos** da ocupação do solo rural.

# ECONOMIA RURAL DE LORENA

## INDICADORES

		Censo Agropecuario 2017					
		Lorena		Guaratingueta		Cachoeira	
		ha	%	ha	%	ha	%
Area Ocupada	ha	20633	100.0%	39546	100.0%	18445	100.0%
	Produtor Individual	15330	74.3%	31643	80.0%	15333	83.1%
	Pessoa Juridica	5036	24.4%	x		x	
Lavouras	ha	1402	6.8%	2099	5.3%	1028	5.6%
	Permanente	71	5.1%	120	5.7%	262	25.5%
	Temporarias	1331	94.9%	1979	94.3%	766	74.5%
Pastagens	ha	11726	56.8%	24963	63.1%	12961	70.3%
	Naturais	6715	57.3%	18159	72.7%	8296	64.0%
	Plantadas	5011	42.7%	6804	27.3%	4665	36.0%
Matas e Florestas	ha	6438	31.2%	9797	24.8%	3497	19.0%
	Naturais	479	7.4%	549	5.6%	167	4.8%
	APP/RL	3508	54.5%	6129	62.6%	2502	71.5%
	Plantadas	2451	38.1%	3119	31.8%	828	23.7%

### Pastagens predominam na região

- ✓ Naturais são de baixa produtividade em geral terras não utilizadas
- ✓ Lorena mais produtiva por ter maior percentual de pastagens plantadas

### Matas e Florestas

- ✓ Lorena mais produtiva por ter maior percentual de florestas plantadas
    - ✓ Lorena mais sustentável – 19,3% de área de preservação\*
      - Guara - 16,9%
      - Cachoeira – 14,5%
- \* APP/RL e Matas Naturais



# ATIVIDADES ECONÔMICAS\*

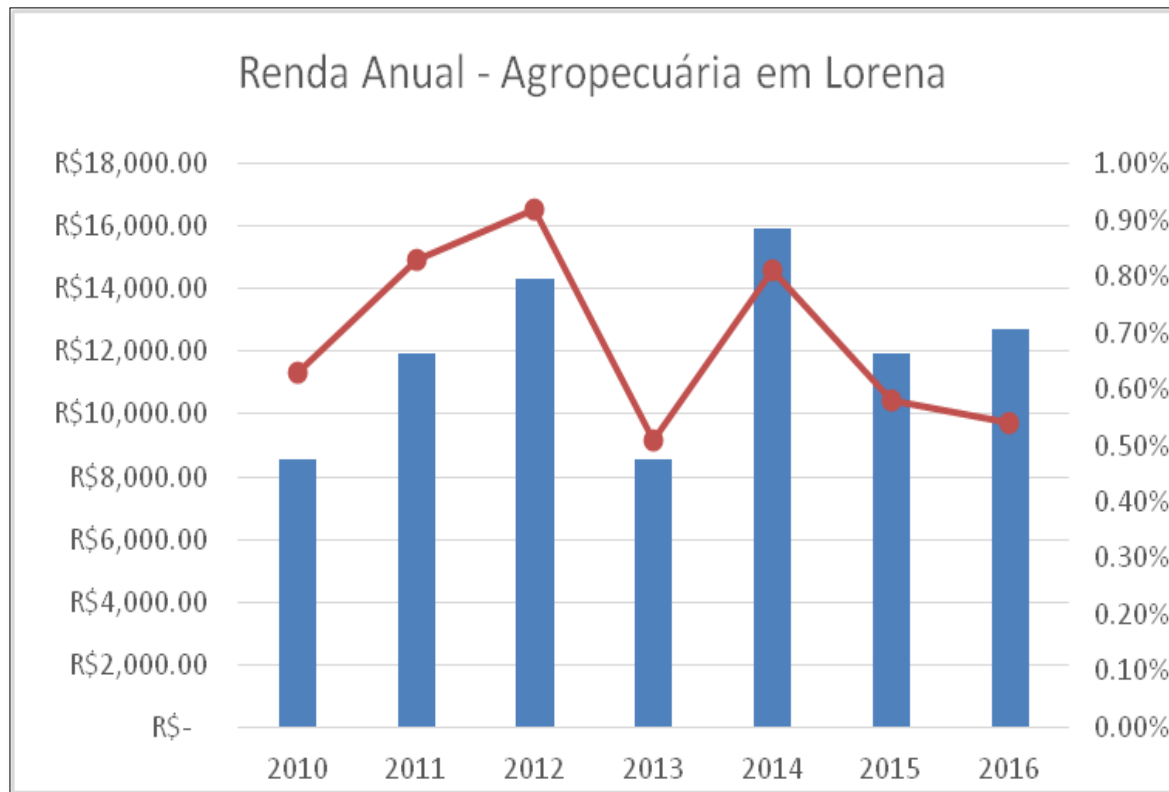
PIB Municipal Roteiro Religioso								
R\$ 000	Aparecida	%	Guara	%	Cachoeira	%	Lorena	%
V Adicion	1,057,836		3,538,940		530,918		2,104,122	
Agoprc.	1,183	0.1	32,543	0.9	15,810	3.0	11,481	0.5
Industria	155,047	14.7	986,267	27.9	55,544	10.5	628,430	29.9
<b>Servicos</b>	<b>758,103</b>	<b>71.7</b>	<b>2,110,651</b>	<b>59.6</b>	<b>342,013</b>	<b>64.4</b>	<b>1,177,507</b>	<b>56.0</b>
Adminitr.	142,824	13.5	409,478	11.6	117,533	22.1	286,776	13.6
		99.94		100.00		100.00		100.00

✓ Apesar da maior produtividade da Agropecuária de Lorena, o peso da atividade rural na economia é ínfimo

✓ O setor de serviços, que inclui turismo, é o menos significativo dos quatro municípios

✓ Lorena  
**2,9%** da população é Rural  
 PIB **per capita rural 1/20** do urbano  
 Renda per capita Rural – **R\$ 500,42/ano**  
 Renda per capita Urbana – **R\$ 11237,29/ano**

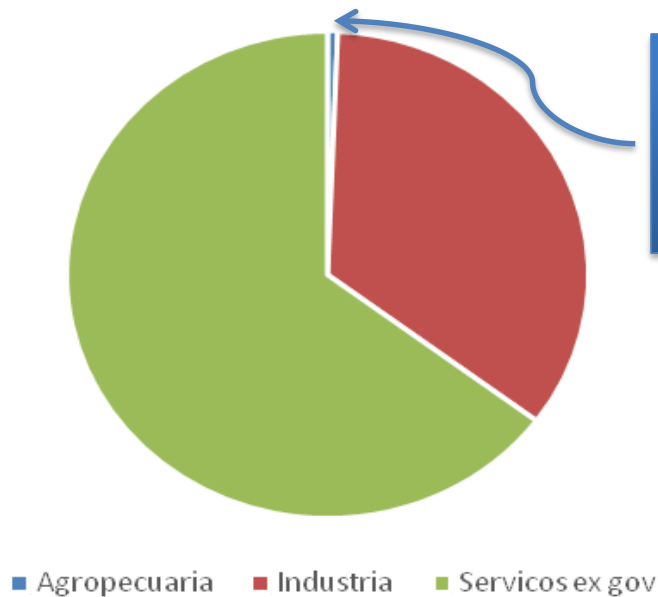
# EVOLUÇÃO DA ECONOMIA RURAL



**ALTA OSCILAÇÃO,  
SEMPRE POUCO RELEVANTE PARA O MUNICÍPIO**

# ECONOMIA RURAL DE LORENA

Renda por atividade economica - Lorena 2016



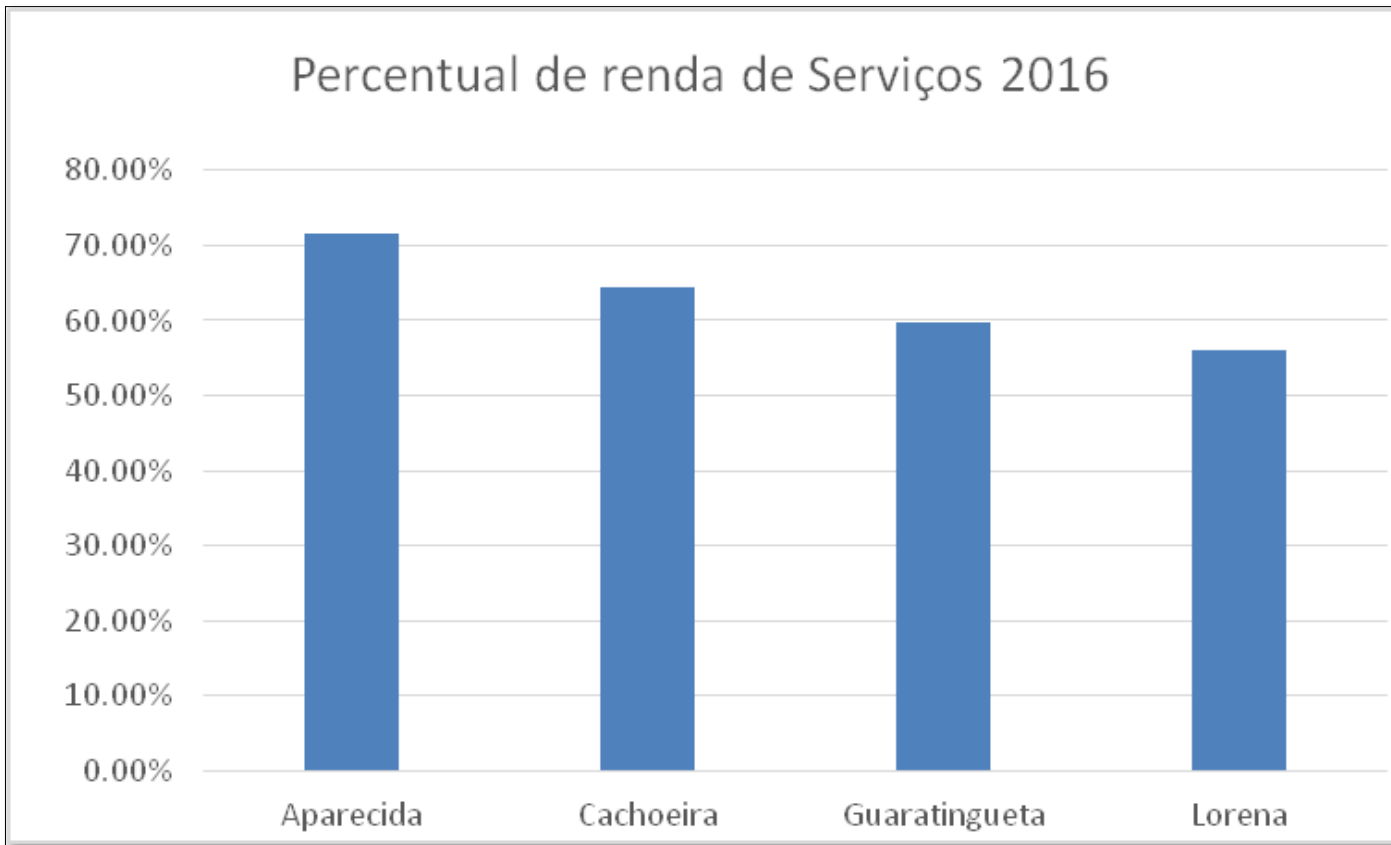
Para maior impacto visual,  
onde está agropecuária???

# ECONOMIA RURAL

## Obstáculos ao Aumento da Produtividade

- ✓ **Qualidade do solo** – degradado desde o século XIX
- ✓ Baixa **capacidade de investimento** do pequeno/médio produtor
  - **Ciclo vicioso** de baixo investimento, maior degradação do solo, baixa produtividade
  - Maior degradação menor capacidade de manter **boa genética** animal.
- ✓ Baixa propensão à **adoção de novas tecnologias** do pequeno/médio produtor
  - Acesso à tecnologia – **assistência técnica deficiente**
  - Riscos da experimentação – **insucesso gera caos econômico/familiar**

# PESO DE SERVIÇOS NA ECONOMIA



- ✓ Por observação empírica, o peso do setor de serviços nos municípios é maior conforme o peso do turismo no município é maior:
- ✓ Aparecida – Padroeira
- ✓ Cachoeira – Canção Nova
- ✓ Guarará – Frei Galvão

# LORENA

## Hipóteses Para Menor Peso de Serviços Na Economia

- ✓ A diferença marcante entre as cidades é a **atração ao turista religioso**. Aparecida e Cachoeira dominam. Guaratinguetá, com Frei Galvão, bem conhecida.
- ✓ **Google** confirma nas pesquisas de Circuito religioso. As três cidades predominam nas respostas. **Lorena pouco aparece**.
- ✓ **Empiricamente** se observa em Aparecida e Cachoeira oferta hoteleira e imobiliária para esse público. **Mesmo o turista das outras cidades lá ficam**.

# OPORTUNIDADE

## O que ninguém está fazendo



- 💡 Desenvolvimento de turismo **integrado**
  - Religioso, Cultural, Aventura, Ecológico/Rural
- 💡 **Desenvolvimento rural** através do turismo
  - O caso da Europa
    - Alternativa ao turismo de massa e Desenvolvimento Sustentável\*
  - O caso da Austrália
    - Cultural - Baseado na Natureza - Envolvimento em Atividades\*\*
  - O caso da África
    - Parques nacionais, Reservas ambientais, Redução de Pobreza\*\*\*
- 💡 Turismo Rural e **Preservação ambiental**

# ATRATIVOS TURÍSTICOS POTENCIAIS DE LORENA

## Muito mais que Religioso



- 📍 Religioso
  - **Basílica de São Benedito**, Matriz da Piedade, etc
- 📍 Histórico, **arquitetônico** e cultural- sec. XIX
  - Solar Moreira Lima, Estação Ferroviária, Palacete Veneziano, Biblioteca Municipal
- 📍 **Estrada Real**
  - Circuito fortemente explorado em MG. Carros, 4X4, Cavalos, Motos e Bikes, Trilhas, etc. **Desenvolver potencial paulista**
  - Roteiro gastronômico, hoteleiro, cultural, etc.
- 📍 **Rural, ecológico** – Trilhas, vivência rural, etc.
- 📍 **Cavalgadas**, hipismo
- 📍 **FLONA** Lorena



# TURISMO E DESENVOLVIMENTO RURAL

- ✓ Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT
  - Entre o Rural e o Urbano – Serviços Rurais
  - Estatuto da Terra (1964) e legislação complementar
    - Parcelamento do Solo Rural - **Atribuição municipal**
  
- ✓ ZEIT Lorena
  - Faz. S. José da Vista Alegre – Campinho
    - 100% das áreas de **APP/RL preservadas/recuperadas** – Convenio com SOS Mata Atlântica
    - **Preservação do meio ambiente**
    - 7+ km de **trilhas** ecológicas
    - **Nascentes**

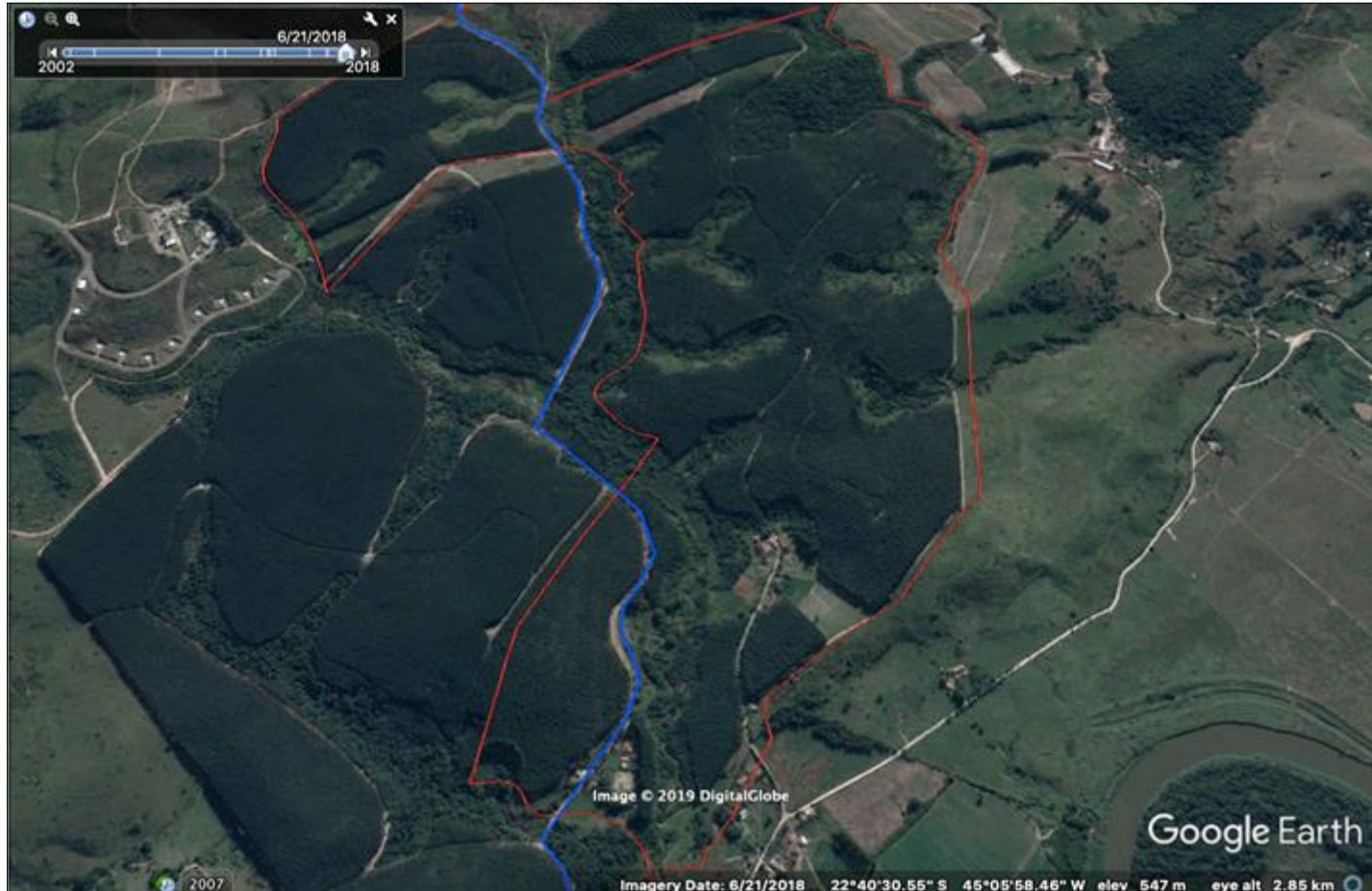
# APPs 2007 – PECUÁRIA DE CORTE

## ANTES do Novo Código Florestal



# APPs 2018 - EUCALIPTO

## APÓS Novo Código Florestal



# ZEIT Lorena – continuação



- Faz, S. José da Vista Alegre - continuação
  - ⦿ Preservação da cultura rural
    - ⦿ 20% da área reservada a **produção agrícola orgânica/familiar**
    - ⦿ Trabalho e **garantia de mercados** – merenda escolar, restaurante/hotel
    - ⦿ Baixa **densidade** demográfica
    - ⦿ Natureza e **modo de vida** preservados
  - ⦿ Atividades turísticas integradas – **centro de difusão turística**
    - **Organização de serviços turísticos**
  
- **Área de chácaras de recreio** de acordo com legislação de parcelamento do solo rural – fonte de **financiamento do projeto**

# BENEFÍCIOS PARA O MUNICÍPIO

- Captação **para pernoite** de parte do fluxo religioso
- Investimentos em melhorias das **atividades agrícolas**
- Investimento nos **equipamentos turísticos**
  - Animais, baias, restaurantes, pistas de hipismo, etc
- Investimentos em **infraestrutura**
  - Servidões, tratamento individual de esgoto, rede elétrica
- **Empregos qualificados** em turismo
- **Bloqueio da expansão urbana** além do Campinho
- Impostos, serviços correlatos, etc.

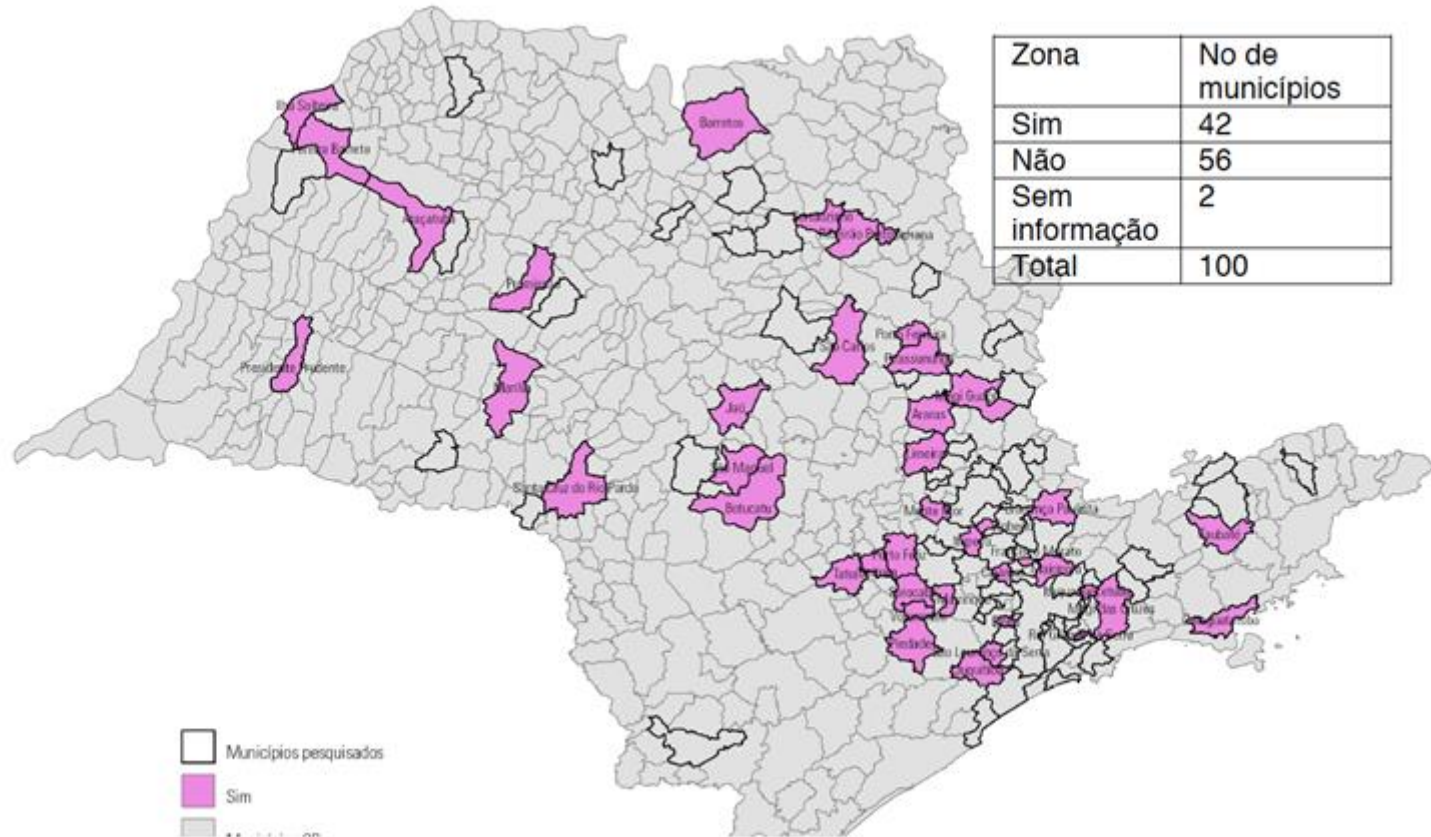
# EFEITOS DA OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL

- Zonas Turísticas em São Paulo
  - Pesquisa FAUUSP
    - De 100 municípios pesquisados, 42 tem ZEITS ou similar
    - **Urbanização disfarçada** – pseudo rurais
    - **Perda** das qualidades rurais
    - Gradual **perda de áreas de preservação**
    - **Contaminação** de nascentes e rios
- Como Evitar
  - **Regulamentação**
    - Lotes mínimos
    - Tratamento de esgoto
    - **Definir áreas mínimas e máximas**
      - » **Uso agrícola/uso comunitário/ APPs e RL/chácaras de recreio.**



# Pesquisa FAUUSP

Figura 1 – Mapa municípios pesquisados que criaram zonas de chácaras, sítio de recreio ou ranchos



Fonte: Entre o rural e o urbano: zonas de chácaras, sítios de recreio ou ranchos e a preservação do meio ambiente - SANTORO, Paula Freire APPURBANA 2014 – Universidade Federal do Pará

# CONCLUSÕES

- ✓ Grande **pobreza relativa** na área rural de Lorena – fortes obstáculos a melhora
- ✓ Serviços turísticos relativamente **menos desenvolvidos**
- ✓ Oportunidade de **integrar** Rural e Serviços – promoção do **desenvolvimento econômico**
  
- 💡 Há **marco legal** para ZEITs
- 💡 **FSJVA** pronta para promover “entre o urbano e o rural”
- 💡 **Regulamentação** deve impedir repetição de degradação de outros municípios



# Obrigado

[lellisvieira@gmail.com](mailto:lellisvieira@gmail.com)



**PROJETO INDUSTRIAL  
BAIRRO DA ANGELINA**

J.Z.  
EMPREENDEMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA

- Equipe técnica

Justo Antônio dos Santos Junior  
Engenheiro Civil  
CREA: 060117038-5

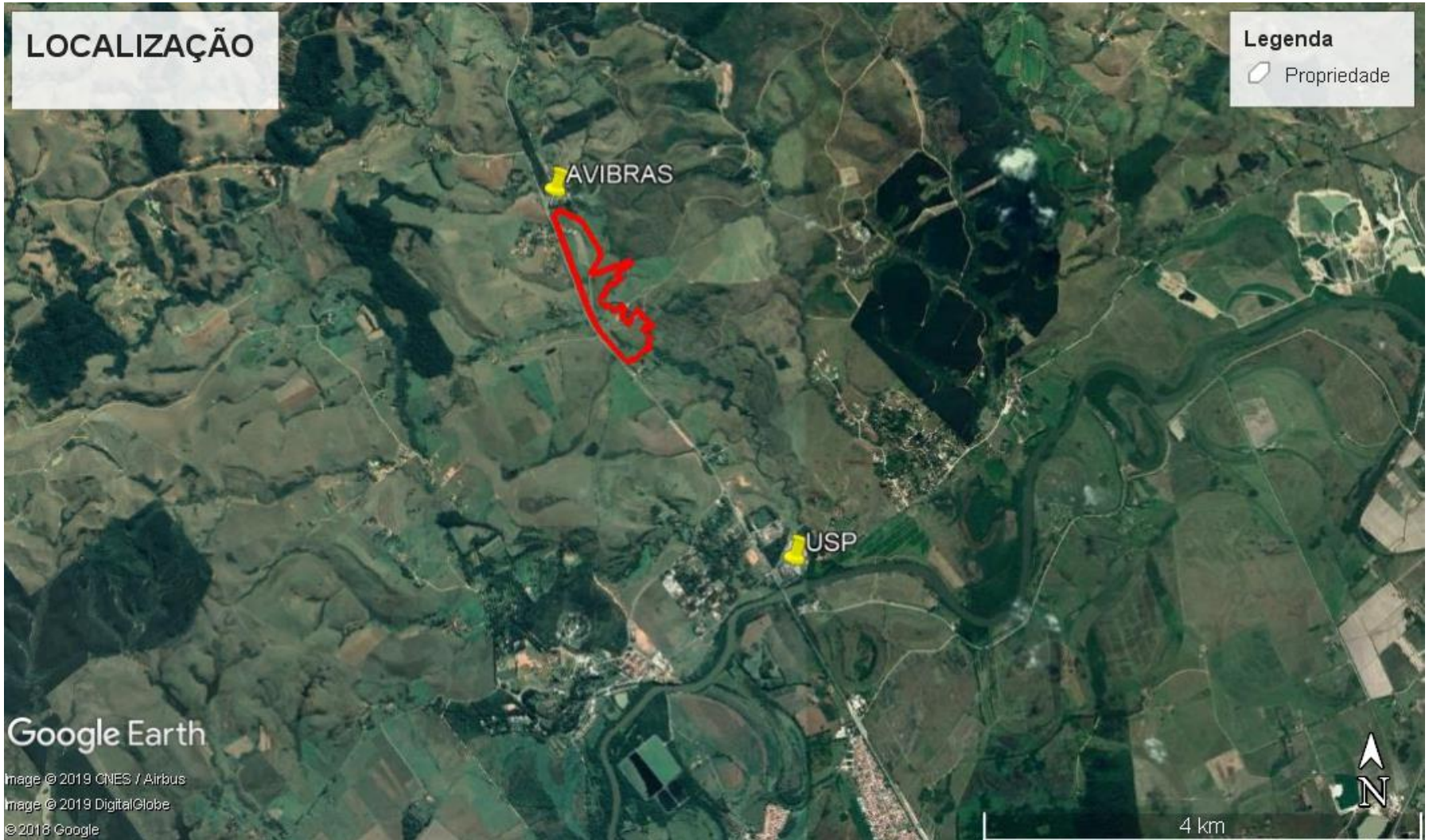
Hélio R. Bassanelli  
Eng. Agrimensor e Cartógrafo - Geógrafo  
Mestre em Ciências Ambientais  
Especialista em Georreferenciamento de Imóveis  
CREA 5062903693

# LOCALIZAÇÃO

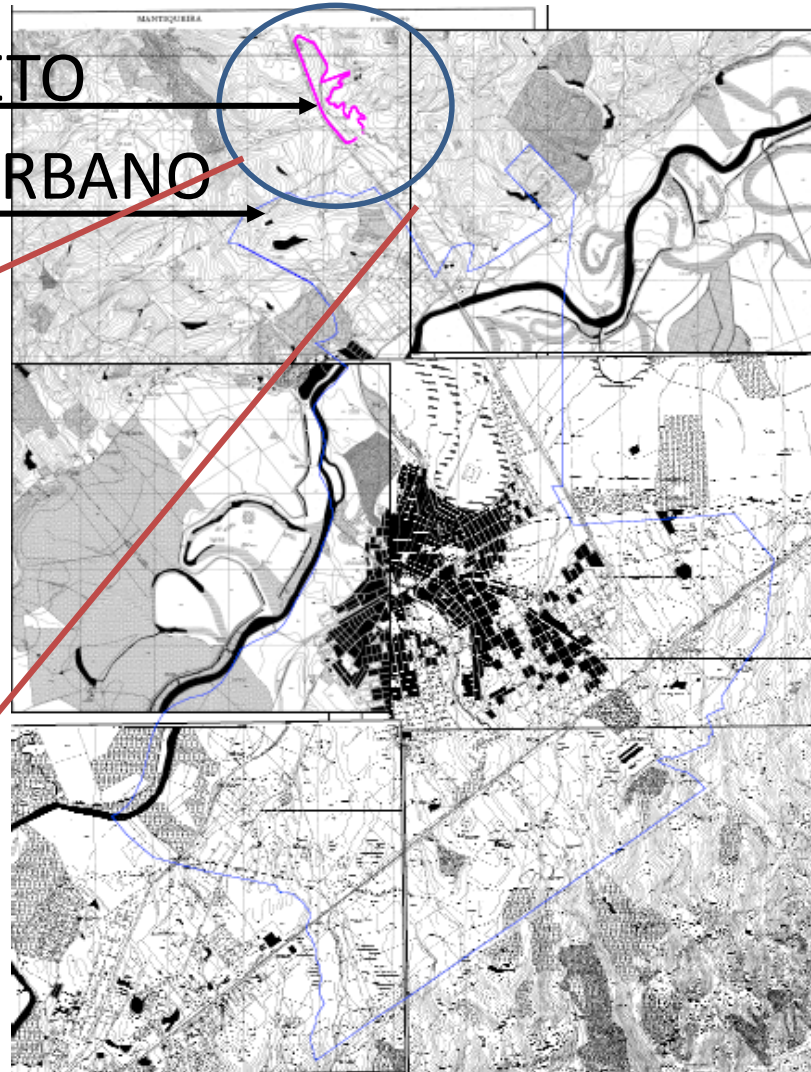
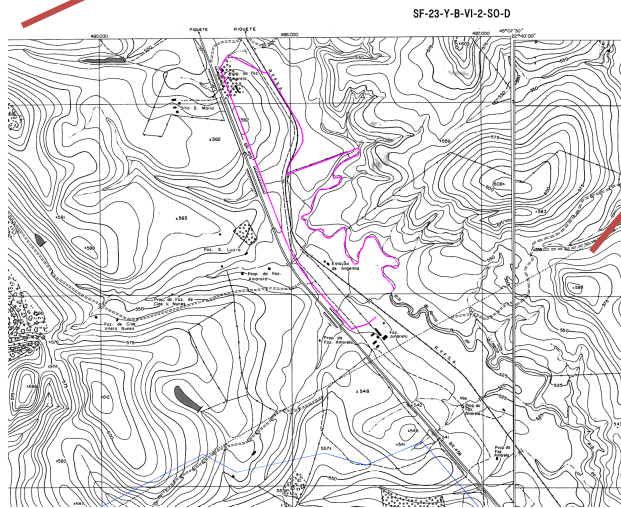




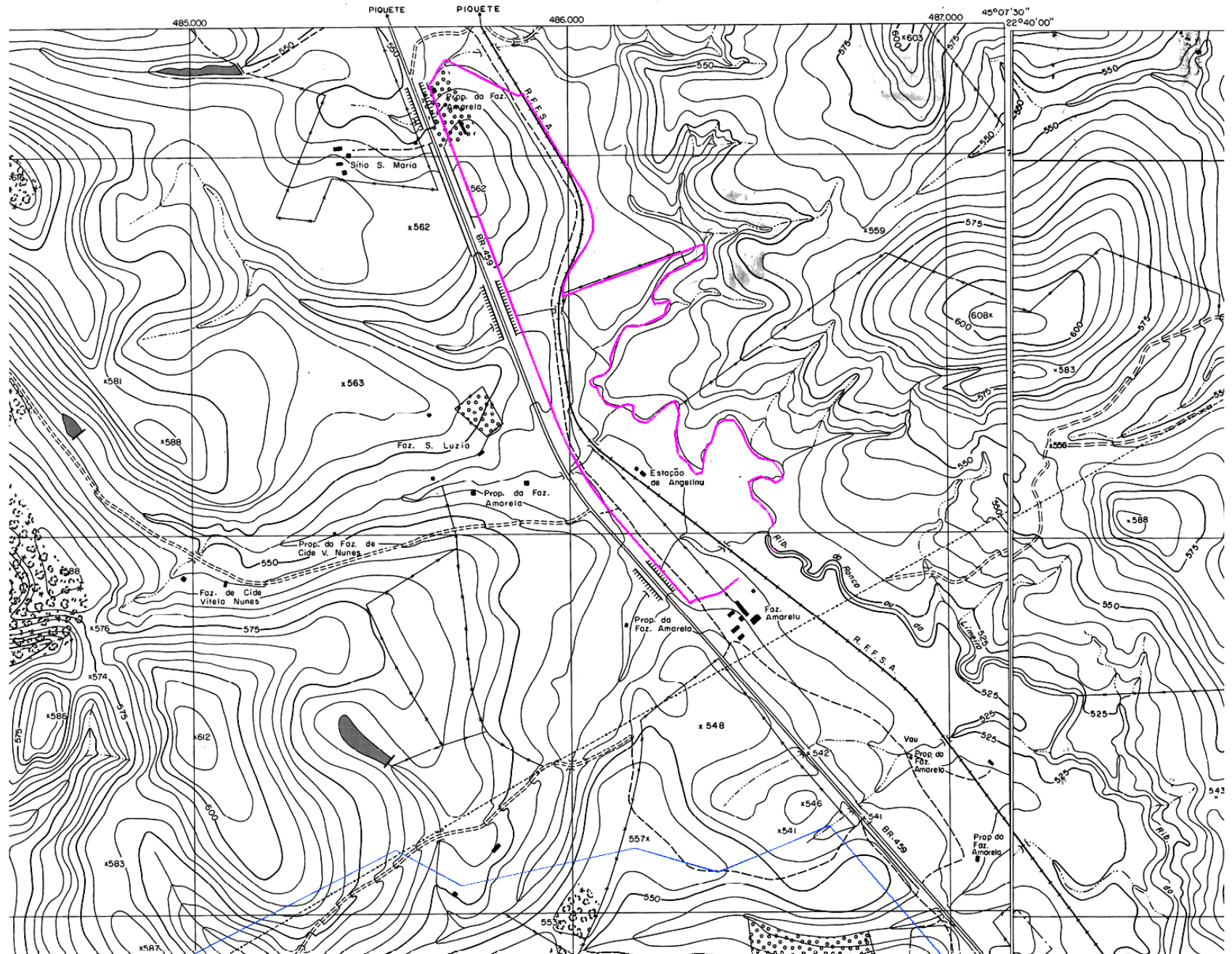
# LOCALIZAÇÃO



**IMÓVEL OBJETO**  
**PERÍMETRO URBANO**











Quadro de áreas		
DESTINAÇÃO	metros quadrados	%
Área de Lazer	8.684,38	2,05
Área verde	3.770,18	0,89
Área verde	1.811,32	0,43
Área institucional	2.016,55	0,48
Área institucional	20.347,89	4,80
Área destinada à energia solar	26.462,52	6,24
Área para USP	4.458,50	1,05
Sistema viário	80.076,88	18,90
Area lotes industriais	171.806,00	40,54
APP	104.352,25	24,62
ÁREA TOTAL	423.786,47	100,00

